

Nº de Expte /19

Procedimiento. Bienes. Arrendamiento

Interesado: AYUNTAMIENTO

Ref.:

ANTECEDENTES

Primero.- Se emite el presente informe a petición del Sr. Alcalde del Ayuntamiento de..... relativo, a la solicitud verbal del actual arrendatario de una finca municipal destinada a la plantación y aprovechamiento de tala de árboles, comunicando al Ayuntamiento que por dificultades económicas no puede continuar con el contrato y ofrece que se subrogue en el mismo otra empresa interesada en el citado contrato.

En el pliego de condiciones que rige esta contratación, no se menciona el subarriendo, ni se contempla ni se prohíbe. En consecuencia se solicita si es viable jurídicamente el citado subarriendo.

Se adjunta copia del contrato suscrito con el actual arrendatario.

Segundo.- Teniendo en cuenta los datos facilitados por el Ayuntamiento y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 36.1b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, es competencia de las Diputaciones Provinciales la asistencia y la cooperación jurídica, económica y técnica a los Municipios especialmente los de menor capacidad económica y de gestión, y el Reglamento de Asesoramiento y Asistencia a Municipios.

En base a estos antecedentes se emite el siguiente

INFORME:

Primero.- El arrendamiento que se plantea es un contrato que tiene carácter privado de la Administración.

Así, el art. 4 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 -LCSP 2017-, indica que:

- *"Las relaciones jurídicas, negocios y contratos citados en esta sección quedan excluidos del ámbito de la presente Ley, y se regirán por sus normas especiales, aplicándose los principios de esta Ley para resolver las dudas y lagunas que pudieran presentarse."*

Y el art. 9 de la misma norma legal establece en su apartado 2 que:

- *"Quedan, asimismo, excluidos de la presente Ley los contratos de compraventa, donación, permuta, arrendamiento y demás negocios jurídicos análogos sobre bienes inmuebles, valores negociables y propiedades incorpóreas, (...) que tendrán siempre el carácter de contratos privados y se regirán por la legislación patrimonial."*

En lo que respecta a la gestión del patrimonio, la legislación aplicable está constituida por los preceptos básicos de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas -LPAP- y del RD 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas -RGPA-. La mencionada LPAP, en su art. 110 indica que los contratos, convenios y demás negocios jurídicos sobre bienes y derechos patrimoniales se regirán, en cuanto a su preparación y adjudicación, por la misma Ley y sus disposiciones de desarrollo y, en lo no previsto en estas normas, por la legislación de contratos de las Administraciones Públicas, y en su art. 107.3 que los contratos **deben regirse por las normas de Derecho privado correspondientes a su naturaleza.**

Asimismo será de aplicación en defecto de las anteriores, por el RD 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales -RBEL-, en cuyo art. 92 RBEL se determina que :

- *"El arrendamiento y cualquier otra forma de cesión de uso de bienes patrimoniales de las Entidades locales se regirá, en todo caso, en cuanto a su preparación y adjudicación por la normativa reguladora de contratación de las Entidades locales."*

Por lo tanto, no son de aplicación, en principio, las normas que se incluyen en la LCSP 2017 (**ni previstas ni no previstas en los pliegos**), puesto que el subarriendo o cesión no se trata de una actuación relativa a la preparación y adjudicación.

Asimismo el artículo 107.5 de la LPAP, (precepto no básico y por tanto supletorio) establece:

“La subrogación de un tercero en los derechos y obligaciones del adjudicatario requerirá la autorización expresa del órgano competente para adjudicar el contrato”

CONCLUSIONES

Primera.- El objeto del contrato (contrato de arrendamiento de bienes inmuebles) está excluido de la LCSP 2017.

Segunda.- Al estar regidos por su normativa específica, resulta de aplicación el Código Civil, conforme al cual existe libertad de pactos entre las partes, y dado que en los pliegos que sirvieron de base a la adjudicación no se ha establecido ninguna limitación en este sentido, se infiere la posibilidad de que el Pleno Corporativo, por Resolución expresa y petición del adjudicatario pueda autorizar el subarriendo.

Tercera.- La cesión se habrá de hacer sin beneficio de exclusión, de tal modo que se subroga en los derechos y obligaciones del actual adjudicatario del contrato de arrendamiento.

Cuarta.- El Ayuntamiento deberá formalizar con la empresa que se subroga las condiciones que considere convenientes en contrato anexo, entre ellas determinar la fecha concreta de finalización del subarriendo que coincidirá con la finalización de la duración del contrato formalizado el 31 de diciembre de 2013.

Quinta.- Con carácter previo a la formalización del anexo al contrato autorizando el subarriendo, el arrendatario actual deberá liquidar con el Ayuntamiento las deudas pendientes.

La emisión del presente informe no sustituirá el informe del Secretario-Interventor titular del Ayuntamiento, que deberá emitir en los supuestos previstos en los artículos 54.1 a) del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de régimen local (TRLRRL), art. 173 del ROF y art. 3 del Real Decreto 1174/1987, de 18 de septiembre, por el que se regula el Régimen Jurídico de los funcionarios de administración local con habilitación de carácter nacional.

Es cuanto se asesora, haciendo constar que lo expresado en este Informe no posee carácter vinculante, no es preceptivo y está sometido a cualquier otro mejor fundado en Derecho.

Burgos a,

LA SECRETARIA DE ASESORAMIENTO

Fdo.